

Hoofdstuk 5

Woningmarkt



90'

Midden-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

5. Woningmarkt

5.1 Landelijke woningmarkt

Koopwoningen in Nederland zijn, volgens de cijfers van het Kadaster, in 2005 met gemiddeld 4,5% in prijs gestegen ten opzichte van 2004. Volgens de cijfers van de NVM is de stijging 5,4%. De gemiddelde prijs van een koopwoning in Nederland kwam eind 2005 op € 222.750. De gemiddelde prijs van een koopwoning in de provincie Noord-Brabant was € 244.063. Er was over het algemeen geen verschil in prijsontwikkeling tussen dure en goedkope woningen. De verkoopprijzen stegen het meest in de Randstad en in het noorden van het land. De prijsontwikkeling van de verschillende woningtypen geeft onderling een weinig afwijkend beeld. Twee-onder-één-kap woningen en appartementen zijn het afgelopen jaar circa 5% in prijs gestegen, terwijl de overige woningtypen een prijsstijging lieten zien van circa 4%.

Woningtransacties

Het totale aantal verkooptransacties van woningen in Nederland in 2005 was 206.629. Dit is 7,1% meer dan in 2004. Ondanks het aanhoudend sombere vertrouwensklimaat en de inmiddels historisch lage koopbereidheid bij consumenten, blijven koopwoningen dus in trek. In 2005 heeft het Kadaster 1.910 gedwongen verkopen geregistreerd. Dit is een stijging van ruim 40% ten opzichte van 2004.

Nieuwbouw

In 2005 zijn 67.016 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, een stijging van 5,5% ten opzichte van 2004. Van deze 67.016 was het grootste deel koop (50.116 zijnde 74,8%). Het huidige herstel van de nieuwbouwproductie wordt vooral gedragen door een stijging van het aantal gerealiseerde huurwoningen, dat inmiddels weer ligt op het niveau van begin 2000. Hoewel in 2005 ruim 30% meer huurwoningen zijn opgeleverd, wordt nog steeds slechts ongeveer de helft van het aantal huurwoningen aan de woningmarkt toegevoegd van wat gebruikelijk was in de jaren tachtig en negentig.

De krachtige opgaande trend in het aantal verstrekte vergunningen heeft zich ook gedurende het afgelopen jaar doorgezet. In 2005 zijn 83.273 bouwvergunningen verleend. Dit is een stijging van 8,5% ten opzichte van 2004 (76.180 nieuwbouwwoningen). In de jaren na 2006 wordt een verdere toename verwacht van het aantal bouwvergunningen, die wordt veroorzaakt door de aantrekkende economie. Zowel in het koopsegment als in het huursegment zal de nieuwbouw stijgen.

5.2 Regionale woningmarkt

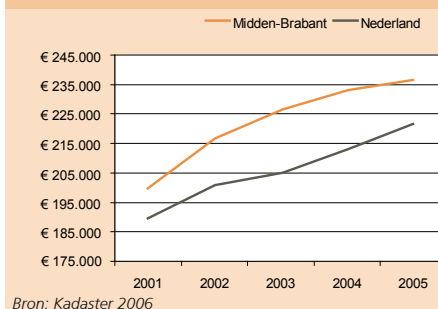
Woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Midden-Brabant bedroeg in 2005 180.420 woningen. Dit is vergeleken met het jaar daarvoor een stijging van 1%, vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Van deze voorraad bevinden zich 83.628 woningen in Tilburg en 18.647 in Waalwijk. In Oisterwijk, Dongen, Gilze en Rijen en Werkendam bevinden zich ongeveer 10.000



Wonen op gewijde grond in het Cenakel

Ontwikkeling gemiddelde koopsomprijs woningen 2001-2005



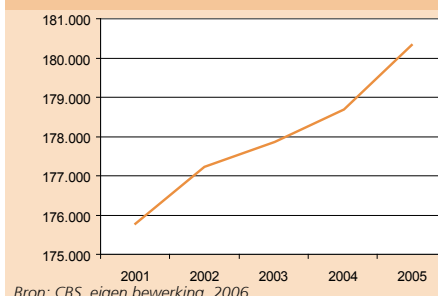
Bron: Kadaster 2006

Mediane verkooptijd woning per type Nederland 2001 t/m 2005 (in dagen)

	Appart- ment	Tussen- woning	Vrij- staand	Gemiddeld
2001	43	49	100	56
2002	51	59	121	68
2003	64	73	128	79
2004	79	70	145	87
2005	77	68	143	83

Bron: NVM; eigen bewerking, 2006

Woningvoorraad Midden-Brabant 2005



Bron: CBS; eigen bewerking, 2006

woningen per gemeente. Goirle en Loon op Zand hebben ongeveer 9.000 woningen binnen hun grenzen.

De gemiddelde transactieprijs in Midden-Brabant in 2005 bedroeg € 236.923, tegenover een gemiddelde van € 222.705 in heel Nederland. Dit verschil is te verklaren door het feit dat de regio Midden-Brabant een relatief laag aandeel tussenwoningen en appartementen is, en door de hogere bevolkingsdruk. De duurste gemeente in de regio is Oisterwijk, met een gemiddelde transactieprijs van € 333.050. Hierbij moet wel gezegd worden dat deze prijs gebaseerd is op een klein aantal transacties. De goedkoopste gemeente is Tilburg, met een gemiddelde transactieprijs van € 207.675.

In deze gemeente is het aandeel goedkope en kleine woningen groot in vergelijking tot de andere gemeenten. Ook de verkoop van corporatiewoningen aan de zittende huurders beïnvloedt de verkoopprijs. In 2005 zijn in Tilburg door de vier verschillende corporaties 169 woningen verkocht.

Bijna alle gemeenten hebben voldoende plancapaciteit voor de komende 15 jaar; uitzonderingen zijn Alphen-Chaam, Dongen en Loon op Zand.

In de helft van de gemeenten in Midden-Brabant ligt de feitelijke en geplande groei van het aantal woningen boven de eerder voorspelde groei. Dit geldt niet voor de gemeenten Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Waalwijk, Werkendam, Woudrichem. Er is een explosieve groei van gereedgekomen woningen te constateren waar Tilburg een groot aandeel in heeft. Het aantal gereedgekomen woningen is met maar liefst 142 % gestegen in de periode 2003-2005. In Midden-Brabant zijn in totaal 1.914 woningen gereedgekomen in 2005. Het ging hierbij om 521 huurwoningen en 1.393 koopwoningen.

Woningtransacties

In 2005 zijn in Midden-Brabant in totaal 5.283 woningen verkocht, wat 7,3% meer is dan in 2004. Hiermee komt een einde aan een tweejarige daling in woningtransacties. Door deze stijging komt het aantal transacties weer op het langjarig gemiddelde voor deze regio.

Ontwikkelingen op de woningmarkt Tilburg

De woningmarkt wordt beïnvloed door veel (externe) zaken, zoals economische en beleidsontwikkelingen. Dit maakt de woningmarkt grillig en slecht voorspelbaar. Door lange voorbereidingstijden bij woningbouwprojecten, is het daarnaast lastig om snel te reageren op de markt. Daarom is het belangrijk om lange termijntrends te benoemen en het woonbeleid hier op af te stemmen.

Uit inmiddels beschikbare kerngegevens uit het Kwalitatief Woningbehoefte- onderzoek (WBO) dec. 2004 blijkt dat de vraag van starters naar ééngesins koopwoningen is gedaald, waardoor de vraag naar ééngesins en meergezins huurwoningen is gestegen. De doorstromers richten zich meer dan voorheen op tussenwoningen, in plaats van de vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Oorzaak hiervan is de tegenvallende inkomensontwikkeling voor grote groepen van de bevolking enerzijds, en de stijgende woningprijzen anderzijds.

Uit een analyse van de tekorten en overschotten op de Tilburgse woningmarkt blijkt, dat er een groot tekort is aan dure koopwoningen. Daarnaast is er een tekort aan huurwoningen. Het tekort aan middeldure en dure huur



Schitterend wonen in een beschermde omgeving

Gereedgekomen huur- en koopwoningen				
	Huur		Koop	
	NL	M-Br	NL	M-Br
2001	14.089	440	58.869	1.865
2002	12.654	357	54.050	1.526
2003	12.974	376	46.665	1.353
2004	14.140	530	51.174	1.917
2005	16.900	521	50.116	1.393

Bron: CBS, Breburg, TBV, 2006

Gemiddelde koopsom per woningtype en aantallenpercentage in Midden-Brabant in 2005		
	€	%
Appartement	165.822	29%
Tussenwoning	206.352	36%
Hoekwoning	213.768	13%
2/1 kap	253.994	11%
Vrijstaand	354.735	11%

Bron: Kadaster, 2006

Voorraad woningen en gemiddelde koopsom Midden-Brabant 2005		
Gemeenten	Voorraad Woningen	Gemiddelde Koopsom
Aalburg	4.190	€ 281.099
Alphen-Chaam	3.573	€ 291.493
Baarle-Nassau	2.403	€ 299.513
Dongen	9.876	€ 247.593
Gilze en Rijen	9.524	€ 247.158
Goirle	8.712	€ 277.226
Hilvarenbeek	5.601	€ 296.309
Loon op Zand	8.992	€ 273.473
Oisterwijk	10.025	€ 333.050
Tilburg	83.628	€ 207.675
Waalwijk	18.647	€ 246.223
Werkendam	9.878	€ 270.039
Woudrichem	5.371	€ 257.477
Midden-Brabant	180.420	€ 236.923

Bron: Kadaster, 2006

is wat afgenomen en het tekort aan middeldure koopwoningen is minimaal. In 2005 zijn in Tilburg 1.383 nieuwe woningen gebouwd en 77 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt een jaarlijkse toevoeging verwacht van ongeveer 1.350 woningen tot 2010. Het maximum toegestane aantal is 1.600 per jaar. Er wordt voorzien in de sloop van ruim 200 woningen per jaar in 2006 en 2007.

Appartementen

De huidige woningmarkt kenmerkt zich door het grote aanbod van koopappartementen en een wisselende afzet van deze appartementen. Vooral in het dure segment lijkt deze deelmarkt (tijdelijk) verzadigd. Goedkope koopappartementen (tot € 180.000,-) zijn wel erg in trek, 60 % van de starters heeft de voorkeur voor een gestapelde woning. De vraag naar appartementen zal de komende periode toe blijven nemen.

Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens zal blijven groeien, zeker in de komende tien jaar. Trend is dat ouderen hun koopwoning inruilen voor een huurappartement. De vraag naar appartementen richt zich met name op (centrum-) stedelijke locaties. Kwalitatieve randvoorwaarden bij gestapelde bouw zijn dat er een lift aanwezig is, dat ze ruim zijn, een hoogwaardige buitenruimte hebben en een gevarieerde en aansprekende verschijningsvorm. Tilburg speelt, met de verschillende geplande woontorens in het centrum van de stad, goed in op deze trend.



Tijdelijke verzadiging op de appartementenmarkt in de hoogste woontoren van Brabant: Westpoint in



Fantastisch wonen 'op stand', in Loon op Zand



Een van de duurzaamheidsprojecten in Tilburg



'Dorps' wonen is steeds meer in trek: Woudrichem



Aanleunwoningen, zorgcentrum Zuid, Sint Jozefzorg



Toekomstige zorgwoningen in het centrum?

Duurzaam bouwen

In Tilburg wordt veel aandacht besteed aan het duurzaam bouwen.

De gemeente heeft de initiatieven genomen, maar er wordt goed gevolg aan gegeven door de ondernemers. Energie 2050 heeft met de provincie en de vijf grootste Brabantse steden (BrabantStad) een intentieverklaring opgesteld, met als doel om op alle nieuwbouwlocaties een zogeheten hoge energie prestatienorm te hanteren. Dat betekent niet alleen energie zuinige huizen, maar bijvoorbeeld ook het realiseren van windenergie in nieuwbouwwijken. Tilburg stelt zich hierin vooruitstrevend op. Onderhandelingen zijn gaande met partners als energiesector en corporaties.

Samen met de andere gemeenten uit BrabantStad is een plan opgesteld door Tilburg om vrachtverkeer uit de binnensteden te weren en voor andere soorten verkeer meer éénrichtingverkeer in te stellen. Door deze plannen moet de luchtvervuiling, met name door fijnstof, worden teruggedrongen. Nieuwe bouwplannen ondervinden ondertussen weinig hinder meer van de Europese wetgeving rondom de luchtkwaliteit, dankzij adequaat optreden van lokale overheden. Het instellen van zones met een lagere snelheidslimiet, het laten rijden van bussen op aardgas en het nemen van specifieke maatregelen op de plaatsen waar de vervuiling het grootst is, hebben voldoende reductie of perspectief op reductie tot gevolg gehad.

Woonmilieus

In Midden-Brabant komen alle bekende woonmilieus naar voren, van centrum-stedelijk wonen tot landelijk wonen. Stedelijk wonen is te vinden in Tilburg en Waalwijk. Wonen in het landelijk gebied, in het groen, is in Midden-Brabant ruimschoots voorradig, waarbij de variatie groot is. Mogelijkheden voor wonen aan het water zijn er vooral in het noordelijke gebied ten noorden van Waalwijk; wonen in een bosrijke omgeving vinden we terug in het gebied rondom Hilvarenbeek, Baarle Nassau, Alphen – Chaam, Oisterwijk, Gilze en Rijen en Loon op Zand.

De gemeente Tilburg wil door middel van veranderingen in de openbare ruimte, infrastructuur en nieuwbouw, meer nadruk leggen op groen stedelijk wonen (bijvoorbeeld in de Kanaalzone en Stokhasselt) en centrum-stedelijk (Piushaven, Spoorzone), om de diversiteit te versterken en de kwaliteit te verhogen.

De gemeente Tilburg heeft een woonzorgbeleid geformuleerd, waarbij de nadruk ligt op langer zelfstandig wonen en extramurale zorg. Dit betekent, gezien de vergrijzing van de bevolking, dat het aantal woonzorgcomplexen, het clusterwonen en het begeleid wonen sterk zal worden uitgebreid tot 2015. In 2005 zijn er 177 woningen van het type 'verzorgd wonen' gerealiseerd en 580 woningen waren van de categorie 'nultrede woningen'. Volgens de planning moeten deze aantallen respectievelijk 1.100 en 2.675 worden. In 2005 zijn in Tilburg geen nieuwe 'zorgeenheden' gerealiseerd; voor 2006 staan er 84 gepland en 49 voor 2007.

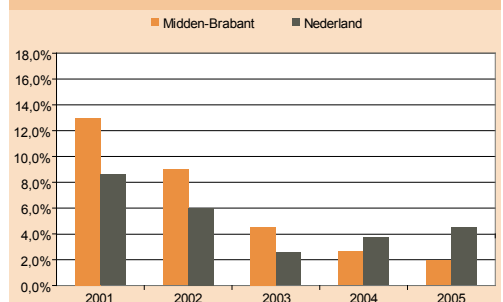


Villawonen in Sprang-Capelle



De helft is klaar, nog 17 lagen er bovenop!

Ontwikkeling prijzen woningen in % 2001-2005



Bron: NVM, eigen bewerking, 2006



Relatief veel vrijstaande woningen in Loon op Zand

5.3 Nieuwbouwlocaties

Landgoed Driessen, Waalwijk

Deze vinex-locatie ligt in het westen van Waalwijk, in de richting van Sprang-Capelle. Het plan is een gevarieerde woonwijk te realiseren.

De kernbegrippen die de gemeente bij de start in 1997 formuleerde zijn 'integratie' en 'duurzaamheid'. Dat laatste vooral om de wijk te laten aansluiten bij het natuurgebied in het noorden.

Het plan bestaat uit vier fasen. Plandeel De Villa heeft een stedelijk karakter en is in ontwikkeling. Ook plandeel de Gaard is al voor een deel ontwikkeld. De overige plandelen Het Koetshuis en De Driesser Velden-Oost zijn nog in ontwikkeling. De eerste bouw was oorspronkelijk gepland voor 1998, maar uiteindelijk werden in 2002 voor het eerst huizen gebouwd. In totaal zullen er 2.500 à 3.000 woningen gebouwd worden. Prijsklasse: €110.000 tot € 435.000.

De StadsHeer, Tilburg

Begin 2002 is op de hoek van de Spoorlaan en de Gasthuisring de bouw van het Haestrechtkwartier op het voormalige Knegtelterrein gestart.

Dit project omvat 24.000 m² aan kantoren en commerciële voorzieningen, woontoren De Stadsheer en een parkeergarage voor 600 auto's.

De StadsHeer bestaat uit zes kantoorlagen en 25 woonlagen, met in totaal 82 appartementen van gevarieerde afmetingen en drie verdiepingen met



Magnifiek uitzicht op Pieter Vredeplein, Tilburg

een penthouse. De woonverdeling is als volgt: 11 woonlagen met 4 appartementen, 11 woonlagen met 3 appartementen en 3 woonlagen met 1 penthouse. De entree van De StadsHeer is gelegen aan een plein langs een wandelboulevard aan de zijde van het centraal station. Het gaat om huurappartementen in de duurdere prijsklasse.

Spoorzone, Tilburg

Meer dan 800 woningen, circa 120.000 vierkante meter in nieuwe gebouwen voor kantoren, bedrijven, een hotel en congrescentrum, 4.000 parkeerplaatsen, wellicht een nieuwe bibliotheek, een nieuw busstation aan de noordkant van het station op een plein dat overgaat in een nieuw park. Voor een extra verbinding tussen noord en zuid verdwijnt een deel van de bebouwing onder de stationskap. Dat zijn de kernpunten uit de door de Rijksbouwmeester Jo Coenen opgestelde Visie Spoorzone. Coenen is de stedenbouwkundige die onder meer de concertzaal Tilburg ontwierp en het Fontys kunstcluster in Tilburg tekende, een zeer bijzonder ontwerp met een bijzonder gebruik.

Met het plan Spoorzone gaat het college in Den Haag en Brussel fondsen proberen te werven voor realisering, die een onbekend aantal honderden miljoenen gaat kosten. Het zal 10 tot 15 jaar duren, voordat de Spoorzone klaar is.

Pieter Vreedeplein, Tilburg

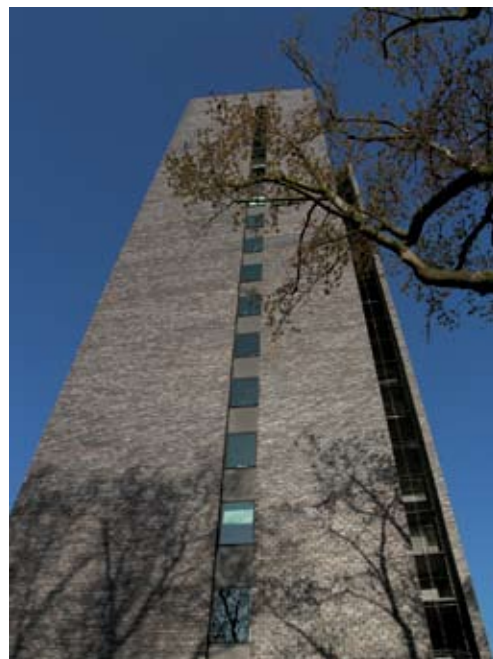
Het plangebied bestaat uit twee delen: het Pieter Vreedeplein op zich én het gebied tussen de Telegraafstraat en de Spoorlaan. Rond het plein komen faciliteiten die de binnenstad aantrekkelijker maken. Het plein zelf krijgt voornamelijk het karakter van winkelgebied en krijgt een rechtstreekse verbinding met de Heuvelstraat. Wonen schept levendigheid en sfeer, en zorgt voor een toename van sociale veiligheid in de binnenstad. In de plannen voor het Pieter Vreedeplein is op een aantal locaties rekening gehouden met bewoning. Er komen zeven verschillende soorten woningen boven de winkels aan het plein en in drie woontorens van verschillende hoogte. Er zullen in totaal 116 appartementen worden gerealiseerd en er komen 15 appartementen boven de City Centre Passage. Prijs-klasse: onbekend.

Vrededeburcht

De locatie is gelegen aan de rand van de wijk "Zand" aan de Ringbaan West. Het plan omvat een diversiteit aan woningen en appartementen. Er zullen 16 stadswoningen worden gerealiseerd. Direct aan de Ringbaan West worden drie fraaie woontorens gerealiseerd. Elke woontoren bestaat uit 38 appartementen. Ieder appartementencomplex telt 10 verdiepingen en heeft een ondergrondse parkeergelegenheid waar eenieder beschikt over een eigen parkeerplaats. In totaal worden 114 appartementen gerealiseerd. Hiervan zijn er 38 bestemd voor de verhuur en 76 voor koop. De huurprijzen gelden vanaf € 659. Prijsklasse: vanaf € 186.700.

Holland Staete, Tilburg

Ten westen van het Haestrechtkwartier ligt het Hollandterrein, een flexibel in te vullen project dat mogelijkheden biedt om in te spelen op de behoefte aan woonruimte, kantoorruimte en parkeervoorzieningen. Het gaat hier om de bouw van een woontoren van 45 meter hoog en een kantoor van 5.000 m². Er komen in totaal 100 huurappartementen, 81 koop-



Een andere kijk op het Cenakel, Tilburg



Blijft deze Vinexwijk een succes?



Witbrand Oost, gezien vanuit het Noordoosten

appartementen, 17 stadswoningen en 300 parkeerplaatsen. Huurprijzen zijn nog niet bekend. Prijsklasse: € 299.000 - € 309.500.

Kempenbaan, Tilburg

Het gebied Kempenbaan wordt begrensd door de A58, de Kempenbaan en het Leijpark. De omgeving van de Kempenbaan vormt een zeer diverse buurt. Opvallend zijn de twee woontorens bij het Cenakel, maar ook Koningshoeven hoort bij deze buurt. Daarnaast is een deel onbebouwd, de vroegere vuilstortplaats. Dit brengt een gecompliceerde milieuproblematiek met zich mee. De komende jaren ondergaat het gebied belangrijke veranderingen. Het plangebied bestaat uit de deellocaties ten westen (voormalige vuilstort) en ten oosten (bedrijventerrein Koningshoeven) van de Kempenbaan vanaf de autosnelweg A58 tot aan de beekloop van de Leij. Aan de rand van het Leijpark komen niet-grondgebonden woningen, zoals appartementen. Het deel met woningen krijgt een parkachtige omgeving. De auto's worden ondergronds geparkeerd. De woningen zijn vooral geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens die luxe en gemak willen en automobilititeit belangrijk vinden. In totaal is ongeveer dertig procent van het gebied gereserveerd voor woningen. De plannen hiervoor zullen waarschijnlijk niet voor 2010 gerealiseerd gaan worden. De hoeveelheid woningen en de prijsklassen zijn nog niet bekend.

DE Wijk, Tilburg

DE Wijk is de meest recente en naar verwachting de laatste uitbreiding van de nieuwbouwwijk Reeshof. DE Wijk ligt uiterst westelijk binnen de gemeente Tilburg, en vanaf deze plek ligt zelfs het centrum van Breda op fietsafstand. DE Wijk verdient de titel van best bereikbare VINEX-locatie, dankzij het NS-station Reeshof, dat als eerste van tien 'Vinexstations' werd voltooid. Het totale programma van 3.000 woningen zal pas in 2009/2010 zijn afgerond. Begin 2005 is ongeveer een kwart van de opgave gerealiseerd.



Voldoende ruimte voor openbaar groen



Dorpswonen in Woudrichem



Schitterend wonen in Koolhoven met veel openbaar groen



Oud industrieel erfgoed in Udenhout
 Prijsklassen. Vele woningtypes zijn geschikt voor alle levensfasen.

In Koolhoven West komen circa 1.450 woningen, Koolhoven Oost 550

Nieuwbouwprojecten in Midden-Brabant

Naam	Locatie	Aantal woningen	Prijsklasse vanaf
Kerkverreweide II	Aalburg	177 woningen	€ 210.000 - € 450.000
De Brabander	Chaam	23 koopwoningen	€ 135.000 - € 260.000
Hoge Ham / Mgr. Ariënsstraat	Dongen	16 appartementen	€ 237.350
Rosariopark	Dongen	42 woningen	Niet bekend
De Oosterwiek	Rijen	67 woningen	€ 150.200
De Leertuinen	Rijen	55 woningen	€ 215.000 - € 250.000
De Beukenhof	Goirle	39 appartementen	€ 142.100
De Hovel	Goirle	103 woningen	€ 282.000
Fraterstuijn	Goirle	13 woningen	€ 397.000
De Boemerang	Goirle	39 woningen	Niet bekend
Kijk Boschkens	Goirle	185 woningen	Niet bekend
Poortwachter	Hilvarenbeek	23 appartementen	€ 176.000
Residentie de Horst	Kaatsheuvel	12 appartementen	€ 469.000
De Stroom	Oisterwijk	42 appartementen	€ 155.000 - € 165.000
Oude Zwengel	Oisterwijk	6 woningen	€ 439.000
Quirijnboulevard	Tilburg	22 appartementen	€ 234.000 - € 282.000
De Kardinaal	Tilburg	7 appartementen	€ 179.000
Laurentiushof	Tilburg	31 woningen	€ 185.000 - € 229.000
Expres	Tilburg	8 woningen	€ 219.000
Rijghpark	Tilburg	37 appartementen	€ 235.500
Southern Comfort	Tilburg	61 woningen	€ 227.000 - € 309.000
Amazone	Tilburg	40 appartementen	€ 275.000 - € 292.500
Harmoniepark	Tilburg	42 appartementen	€ 176.500
Kleijn Waterrijk	Waspik	38 woningen	€ 300.000 - € 540.000
De Bolderik	Hank	18 woningen	€ 195.000 - € 359.000
Postweide II Courtine	Woudrichem	23 woningen	€ 225.000 - € 385.000
Postweide II Citadel	Woudrichem	23 appartementen	€ 190.000 - € 285.000

Bron: Eigen bewerking, 2006